

Studio Tecnico di Architettura

Dott. Arch. Fabio Belloni

- via Statale n° 22 - 25088 Toscolano Maderno (Brescia)
Tel. /Fax 0365 641796 cel. 335 296331 e-mail arch.belloni@libero.it pec. fabio.belloni@archiworldpec.it
c.f. BLL FBA 56T15 L312N p.i. 00012370987

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA N° 749

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

LOTTIZZAZIONE ATRU-P18 VIA SAN ZENO

“Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18” assoggettato a Piano Attuativo,
disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA,
in Via San Zeno n° 215-217 (Fg 36 mapp. 21 e 417)

PRIMO STRALCIO FUNZIONALE “A”



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Richiedente

Società **L.E.D.A. S.R.L.**
Il legale rappresentante
Ambrosio Gianfranco

Progettista

dott. arch. Fabio Belloni

Desenzano, 22 ottobre 2019

“Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualficazione Urbana ATRU-P 18”
assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall’art. 32.14.1 delle NTA, in Via San Zeno
n° 215-217 (Fg 36 mapp. 21 e 417)

PRIMO STRALCIO FUNZIONALE “A”

RELAZIONE PAESAGGISTICA

redatta con riferimento:

*-al vincolo di tutela apposto con Decreto Ministeriale 14/11/1962 (G.U. 294 del 14/11/1962)
-ai “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12” di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 – n. IX/ 2727 e D.G.R. 10 ottobre 2012 – n. IX/4138 e D.G. Ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746,
- all’art. 14 delle N.T.A. “Sistema dei beni culturali e del paesaggio -componente paesistica del P.G.T.- ed esame dei progetti” e “alle Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico del paesaggio”, del Piano delle Regole del P.G.T. vigente*

1 -	Richiedente	pag. 3
2 -	Compendio immobiliare interessato all’intervento	pag. 3
3 -	Il vincolo di tutela paesaggistica di cui all’art. 136 del d. Lgs 42/2004 e s.m.i.	pag. 10
4 -	Le analisi di natura paesaggistica	pag. 11
5 -	Le analisi di natura paesaggistica con riferimento al vincolo specifico di cui all’art. 136 del d. Lgs. 42/2001 e s.m.i e ai “criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 200 n. 12” di cui alla d.g.r. 22 dicembre 2011 – n. lx/ 2727 e d.g.r. 10 ottobre 2012 – n. lx/4138 e d.g. ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746	pag.11
5.1 -	Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato	pag.18
5.2 -	Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del codice	pag.18
5.3 -	Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte	pag.19
6 -	Le analisi di natura paesaggistica con riferimento al “sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del p.g.t.) ed esame paesistico dei progetti	pag.20
6.1 -	Gli ambiti omogenei di paesaggio	pag.20
6.2 -	Le classi di sensibilità paesistica	pag.22
6.3 -	Valutazione dell’incidenza paesistica del progetto	pag.23
7 -	Conclusioni	pag.25

1- RICHIEDENTE: Sig. **Ambrosio Gianfranco** nato a Pozzolengo (BS) il 24/08/1951, C.F. MBR GFR 51M24 G959D, residente a 25080- Padenghe sul Garda (BS) in Via Riello n° 10, in qualità di legale rappresentante della **Società L.E.D.A. S.R.L.** con sede a 46042- Castel Goffredo (MN) in Via veneto n° 4, C.F. e P. IVA 02302580200, (cessionaria nel contratto di leasing con la Società cedente IMMOBILIARIA S.R.L.).

2- COMPENDIO IMMOBILIARE INTERESSATO ALL'INTERVENTO

Il compendio immobiliare compreso nell' "Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualficazione Urbana ATRU-P 18" è situato in Via San Zeno, n° 215-217, composto da:

- un corpo di fabbrica ad uso centrale telefonica, nel quale sono alloggiati gli impianti tecnologici della Telecom Italia SpA per la gestione della telefonia, disposto su un piano interrato e su piano terra, con ingresso autonomo dalla Via San Zeno, e posto sull'area indicata attualmente nel catasto terreni con il mappale 21 del fg 36, con superficie di mq 2.640, e indicato nel catasto fabbricati con i mappali 21 sub. 2, categ. D/1, rendita di € 145,58 e 21 sub. 3, categ. D/1, rendita di € 145,58 11.776,00;
- un'area libera con ingresso autonomo dalla Via San Zeno indicata attualmente nel catasto terreni con il mappale 417 del fg 36, con superficie di mq 3.360 e indicata nel catasto fabbricati con il mapp. 417 del fg 36, area urbana di mq 3.360.

fig. 1- estratto di mappa, fg. 36, attuale (non in scala)



L'intero compendio immobiliare sopra descritto era stato di proprietà della Telecom SpA fino al 29 ottobre 2002, quando ebbe a vendere l'intera proprietà a società privata, giunta, per successivi passaggi, all'attuale **L.E.D.A. S.R.L.**; compendio immobiliare che era costituito dal fabbricato ad uso centrale telefonica (lo stesso quale si trova oggi) e dall'area, il tutto in corpo unico (allora indicato al catasto terreni con il mapp. 21 del fg. 36 - vedi estratto mappa riportato alla **fig. 2**).

fig. 3- estratto della planimetria catastale del fabbricato alla data del 29 ottobre 2002, e quale è ancora attualmente (non in scala) avente una superficie coperta di mq 777,81

Architectural floor plan of the first floor of the 'Edificio per la ricerca' at the University of Turin. The plan shows various rooms including offices (uffici), a central analogical unit (centrale analogica), an automatic control unit (autocommutatore), a permutation unit (permutatore), radiators (raddizzatori), a technical room (locale t.), a storage room (locale s.), a bathroom (WC), and a technical room (locale t.). Dimensions are provided for each room.

- uffici H=4.00
- ufficio H=4.00
- WC
- centrale analogica H=4.00
- autocommutatore H=3.20
- locale t. H=4.00
- H=4.00
- permutatore H=4.00
- raddizzatori H=4.00
- inter. seg.
- locale t. H=3.98
- altra u.
- quadri elettrici

intercap. scoperta

centrale termica
H=4.10

locale 1
H=3.96

locale 2
H=4.10

locale 3
H=4.00

locale batterie
H=3.96

ascensori
H=3.02

locale inaccess.
H=2.90

intercap. scoperta

4

fig. 4- estratto di mappa fg. 36, nel 2002, con individuazione della parte oggetto del contratto di locazione stipulato dalla Telecom SpA, come conduttrice, con la nuova proprietà dell'intero compendio al quale l'aveva appena venduto; contratto di locazione della durata 19 + 6 anni (scadenza utile, previa disdetta, al 1 novembre 2027) (non in scala)

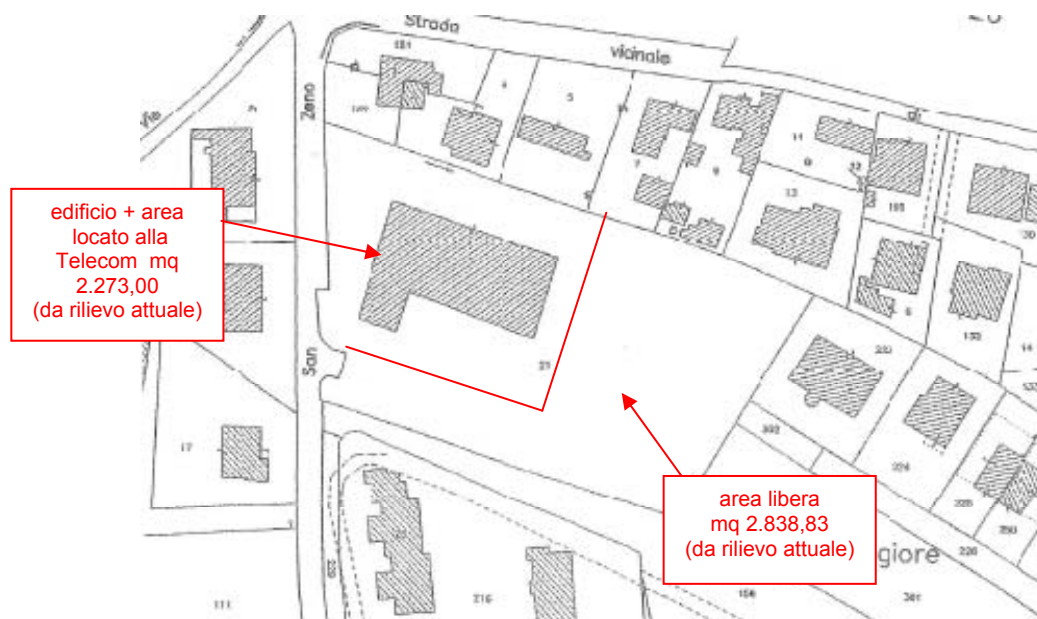
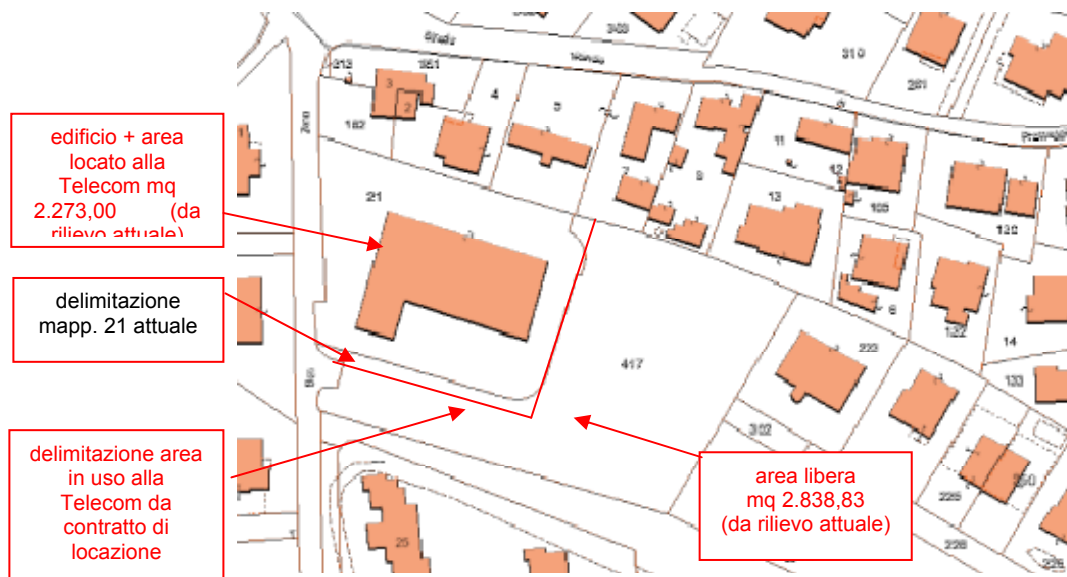


fig. 5- estratto di mappa fg. 36, attuale, con individuazione della delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato Telecom come da contratto di locazione, rispetto al mappale 21 quale frazionato successivamente al contratto di locazione (non in scala)



Nel contratto di locazione veniva prevista una durata di 19 anni *per assicurare un esteso periodo di locazione in considerazione della particolare rilevanza strategica che il complesso immobiliare rivestiva, già allora, nell'ambito delle attività svolte dalla Telecom*, poi estesa di altri 6 anni, quindi con scadenza al **1 novembre 2027**.

Il contratto di leasing della Società **L.E.D.A. S.R.L.** è regolato dall'obbligo di rispetto del contratto di locazione in essere con la Telecom Italia SpA e delle condizioni in esso contenute; con la conseguenza che non è di fatto possibile, allo stato attuale, fare previsioni concretamente realizzabili sulla parte in locazione alla Telecom Italia SpA, né assumere impegni.

Quanto sopra ha portato necessariamente a considerare la possibilità di operare attraverso **due stralci funzionali** realizzabili in modo autonomo ed indipendente, in tempi diversi, di cui:

- uno **stralcio funzionale "B"**, individuato sulla parte attualmente in locazione alla Telecom Italia SpA, **con mantenimento dello stato di fatto attuale** fino alle scadenze dei vincoli contrattuali e **con rimando** ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti

- l'altro **stralcio funzionale "A"**, individuato sulla **parte libera** dal vincolo della locazione alla Telecom, **realizzabile subito**, sulla base delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti.

Sulle tematiche relative alla possibilità di ripartizione in due lotti funzionali, stante la particolare situazione sopra illustrata, è stato richiesto un parere preliminare al Comune, tenuto conto che l'art. 17.1 delle NTA prevede tale possibilità

“

Ogni ambito di trasformazione può essere attuato per stralci funzionali a condizione che per l'intero ambito venga presentata idonea documentazione sottoscritta da tutti i proprietari (planivolumetrico, indicazione opere di urbanizzazione, relazione illustrativa, ecc.) che dimostri la fattibilità di detti stralci. Detta documentazione sarà approvata dai competenti organi comunali e costituirà presupposto per l'attuazione di ogni stralcio funzionale.

Per i Piani Attuativi le potenzialità derivanti dagli indici sono al lordo delle volumetrie esistenti interne ai comparti. Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero.

I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.

.....”

reso dal Comune in termini favorevoli con provvedimento in data 5 settembre 2019, prot. n° 44368.

In conseguenza si prevede di **operare in due stralci funzionali distinti**, di cui

- **l'uno, "B"**, sulla parte in locazione alla Telecom Italia SpA, fabbricato e area
- **l'altro, "A"**, sull'area libera dal vincolo della locazione alla Telecom Italia SpA

e ciò vista anche la situazione dei luoghi, già funzionalmente suddivisi fra di loro

e prevedendo di collocare

- la previsione della **destinazione direzionale, commerciale, produttiva**, sullo **stralcio funzionale "B"** riguardante **la parte in locazione alla Telecom Italia SpA**, con rimando alla definizione delle previsioni e dei relativi impegni a dopo la scadenza dei vincoli derivanti dal contratto di locazione

- la previsione della **destinazione residenziale**, sullo **stralcio funzionale “A”** riguardante l'**area libera** dal vincolo della locazione alla Telecom Italia SpA, di cui si prevede la **definizione delle previsioni e dei relativi impegni con la presentazione del presente Piano attuativo**.

Nel PGT vigente, il compendio immobiliare è compreso all'interno di un “Ambito di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana ATRU-P 18” assoggettato a Piano Attuativo, disciplinato dall'art. 32.14.1 delle NTA le cui previsioni consistono sostanzialmente nell'assegnazione all'ambito, indicato con la superficie di mq 5.712 (*), di una volumetria edificabile complessiva di mc 8.568, corrispondente ad una SLP complessiva di mq 2.856 (*)

- il **60%** della quale, a **destinazione residenziale** (SLP mq 1.714 *)
- ed il **40%** della quale, a **destinazione direzionale, commerciale, produttiva** (SLP mq 1.142 *)

come risulta dagli estratti delle tavole grafiche e delle NAT di seguito riportati;

(*) dati da intendersi indicativi; fanno fede le superfici reali a seguito di rilievi in loco (art. 31.14.1 NTA; rilievi che hanno dato i seguenti risultati: area totale dell'ambito mq 5.611,83, destinazione residenziale 60% mq 3.367,10, destinazione direzionale, commerciale, produttiva, 40% mq 2.244,73.

SLP residenziale mq 1.683,55, SLP direzionale, commerciale, produttiva mq. 1.122,36.

fig. 6- estratto della Tav. PR 2, quadrante 9, del Piano delle Regole del PGT vigente (non in scala)

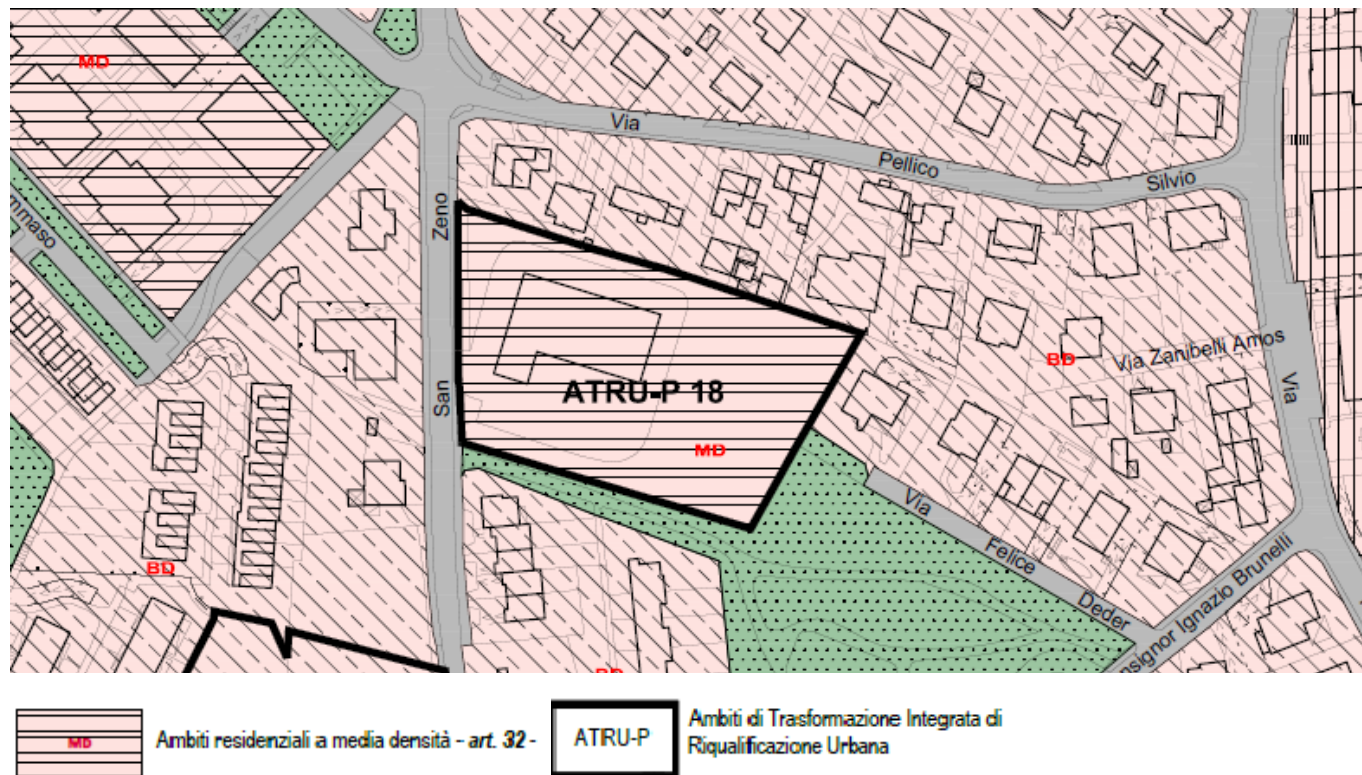


fig.7- Si riporta l'estratto dell'art. 32.14.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)	
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120/175 mc/ab								40 mq/ab
								COMP. RESIDENZIALE			COMPONENTE DIREZ...-COMM. - PROD.				
ATRU-P 18 V. S. Zeno								1.175,04	293,76	881,28	1.142,40		1.142,40	1,5	

Il compendio immobiliare si trova inserito in un contesto edificato, urbanizzato, nella parte dell'abitato compresa fra la ferrovia ed il lago, da tempo oramai contestualizzato e caratterizzato da edificazione a tipologia mista (in parte case singole, in parte case a schiera, in parte palazzine a tre piani).

Confina a est con la strada comunale Via San Zeno; sugli altri lati confina in parte con l'abitato esistente ed in parte con il parco pubblico attrezzato.

Le visure catastali danno la seguente situazione:

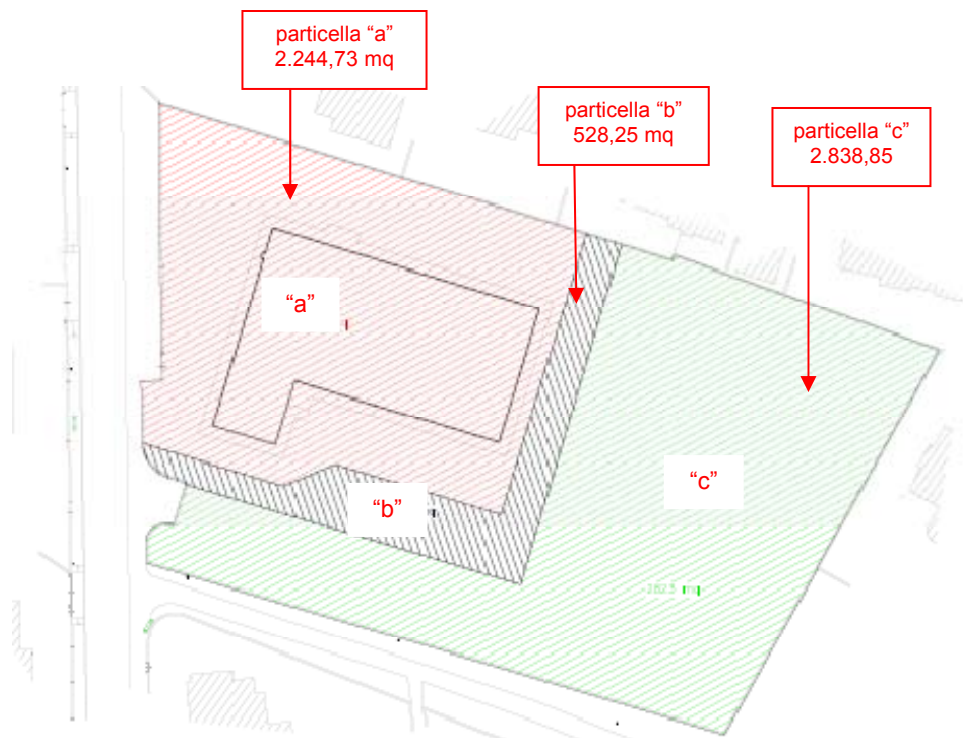
Fg. 36 mappale	21	mq	2.640,00	catastali (sul quale insiste il fabbricato esistente Telecom)
Fg. 36 mappale	417	mq	3.360,00	catastali
Totale		mq	6.000,00	catastali

Tuttavia il rilievo topografico dà una misura della superficie di **mq 5.611,83**, ed è su questa che si articolano le previsioni del Piano Attuativo che, per rispettare la suddivisione delle due destinazioni in misura proporzionata alla superficie reale del compendio di **mq 5.611,83**, le due superfici di pertinenza delle due destinazioni deve essere di:

- **mq 3.367,10** (60% di mq 5.611,83) la superficie della parte a **destinazione residenziale**
- **mq 2.244,73** (40% di mq 5.610,83) la superficie della parte a **destinazione direzionale, commerciale, produttiva**

che si **ottiene attraverso il frazionamento dell'intera area**, oggi costituita dai mappali 21 e 417, in **tre particelle idonee per la formazione, attraverso il loro diversificato accorpamento, dei due stralci funzionali**, di cui **uno di mq 3.367,10** (per la destinazione residenziale), **l'altro di mq 2.244,73** (per la destinazione direzionale, commerciale, produttiva), come di seguito spiegato.

fig. 8- frazionamento dell'intera area mapp. 51 e 417, in tre particelle per la formazione dei due stralci funzionali con le due diverse destinazioni, attraverso il loro diversificato accorpamento riportato su rilievo topografico attuale (non in scala) dove area totale mq 5.611,83



Attraverso il frazionamento delle tre particelle, come sopra rappresentato nelle **fig. 8**, si formano **i due diversi, distinti ed autonomi, stralci funzionali**, attraverso l'accorpamento come segue specificato:

1- lo **stralcio funzionale "B"** a **destinazione direzionale, commerciale, produttiva**, di mq **2.244,73**, sarà costituito appunto dalla **particella "a"** di mq 2.244,73, che si porta dietro il vincolo della locazione alla Telecom fino alla scadenza del contratto

2- lo **stralcio funzionale "A"** a **destinazione residenziale**, di mq **3.367,10**, sarà costituita dalla **particella "c"** di mq 2.838,85 + **particella "b"** di mq 528,25; quest'ultima che si porta dietro il vincolo della locazione alla Telecom fino alla scadenza del contratto (per cui confluisce fin da subito nella parte residenziale ma rimane in uso alla Telecom fino alla scadenza del contratto)

In conclusione, individuati i due distinti stralci funzionali, si prevede di dare attuazione allo stralcio funzionale relativo alle previsioni della destinazione residenziale, **primo stralcio funzionale "A" che si sviluppa sull'area di mq 3.367,10**, mentre, per le ragioni sopra descritte relative all'impossibilità di operare sull'altro stralcio funzionale relativo alla parte che resterà occupata dalla Telecom ancora per un lungo tempo, si prevede di mantenere tale stralcio funzionale, secondo stralcio funzionale "B", nello stato di fatto attuale fino alle scadenze dei vincoli contrattuali derivanti dalla locazione alla Telecom Italia SpA, con rimando ad allora l'elaborare previsioni ed assumere i relativi impegni sulla base e nel rispetto delle norme in quel momento vigenti.

3- L VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA DI CUI ALL'ART. 136 DEL D. LGS 42/2004 E S.M.I.

La zona di Via San Zeno nella quale è collocato il compendio immobiliare è posta in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (e s.m.i.) apposto con D.M. 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962) con la motivazione riassuntivamente del seguente tenore:

con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la stessa ha notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue strade, l'ampia e suggestiva visione del lago con la vista sulla penisola di Sirmione e sul Monte Baldo e che la stessa, essendo disposta ad anfiteatro attorno al golfo di Desenzano, si presenta da tutti i punti del luogo come un quadro di caratteristico aspetto avente un valore estetico e tradizionale, per il particolare abitato della riviera di Desenzano e di Rivoltella e dei dintorni disseminati di ville e parchi disposti lungo il pendio delle colline.

Il vincolo paesaggistico di cui sopra venne apposto in base alla legge allora vigente (L. 1497/1939) che considerava meritevoli di tutela paesaggistica:

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;*
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;*
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Che, con riferimento all'art. 136 del D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (e s.m.i.) oggi vigente, è così riformulato:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Dal che si ricava che la zona è sottoposta al vincolo con riferimento ai punti di cui alle lettere "c" e "d" sopra riportati; come dire che essa è vincolata in quanto concorre con tutto l'intorno a formare una bellezza d'insieme.

Per cui l'attenzione progettuale consiste nel prendere atto del fatto che il compendio immobiliare si trova inserito in un contesto edificato, urbanizzato, nella parte dell'abitato compresa fra la ferrovia ed il lago, da tempo oramai contestualizzato e caratterizzato da edificazione a tipologia mista (in parte case singole, in parte case a schiera, in parte palazzine a tre piani) con spunti di edilizia anche contemporanea che comunque concorre in modo armonioso al mantenimento della funzione di bellezza d'insieme.

4- LE ANALISI DI NATURA PAESAGGISTICA

La relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area nonché ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio (PTC Provinciali e di Parco, **strumenti urbanistici comunali**).

A tale proposito il PGT di Desenzano del Garda è corredato dal Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del P.G.T. e, all'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T. *“Sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame dei progetti”*, definisce il Piano Paesistico Comunale, come *“Sistema dei beni culturali e del paesaggio”* e detta specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione **coerenti con quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004**, dal P.T.R. e dal P.T.C.P.

Per questo motivo, con la presente relazione paesaggistica viene effettuata una duplice valutazione di natura paesaggistica:

a-sia con riferimento al vincolo specifico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2001 e s.m.i e ai *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2000 n. 12” di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 – n. IX/ 2727 e D.G.R. 10 ottobre 2012 – n. IX/4138 e D.G. Ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746*,

b-sia con riferimento al “sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame paesistico dei progetti”, di cui all'art. 14 delle NTA del PGT.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, cerca di dare conto:

- dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativo diffuso e/o sparso) e della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura, collinare montano), nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento.

- dell'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto (lo stato dei luoghi dopo l'intervento).

5- LE ANALISI DI NATURA PAESAGGISTICA CON RIFERIMENTO AL VINCOLO specifico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2001 e s.m.i e ai “Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2000 n. 12” di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 – n. IX/ 2727 e D.G.R. 10 ottobre 2012 – n. IX/4138 e D.G. Ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746

La relazione paesaggistica, allegata alla domanda d'autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come sostituito dall'art. 16 del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;

5.1-LO STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

Per dare un'idea immediata dello stato attuale del bene paesaggistico interessato, si riporta l'ortofoto della zona interessata all'intervento ed alcune fotografie dello stato attuale del contesto in cui è collocato.

estratto ortofoto, zona di intervento e contesto



Le ortofoto sopra riportate confermano la situazione del compendio immobiliare che in effetti si trova inserito in un contesto edificato, urbanizzato, nella parte dell'abitato compresa fra la ferrovia ed il lago, da tempo oramai contestualizzato e caratterizzato da edificazione a tipologia mista (in parte case singole, in parte case a schiera, in parte palazzine a tre piani) con spunti di edilizia anche contemporanea che comunque concorre in modo armonioso al mantenimento della funzione di bellezza d'insieme.

Si riporta anche documentazione fotografica che dà conto della situazione dei fabbricati esistenti nel contesto.



Foto 2, ingresso da
Via San Zeno; in
fondo



Foto 3, da Via San
Zeno; ingresso al
parco, a sinistra l'area



Foto 4, dalla stradina
del parco, a destra
l'area dietro l'edificio



Foto 5, dalla stradina
del parco, verso l'area
dietro l'edificio
Telecom, con edificio
sulla sfondo



Foto 6, del parco,
l'area dietro l'edificio
Telecom



Foto 7, del parco,
l'area dietro l'edificio
Telecom con edifici



Foto 8, del parco, con
edifici a sinistra e sullo
sfondo



Foto 9, via San Zeno
ingresso al parco, con
edifici sullo sfondo



Foto 10, via San Zeno
verso edificio Telecom
e edifici sullo sfondo



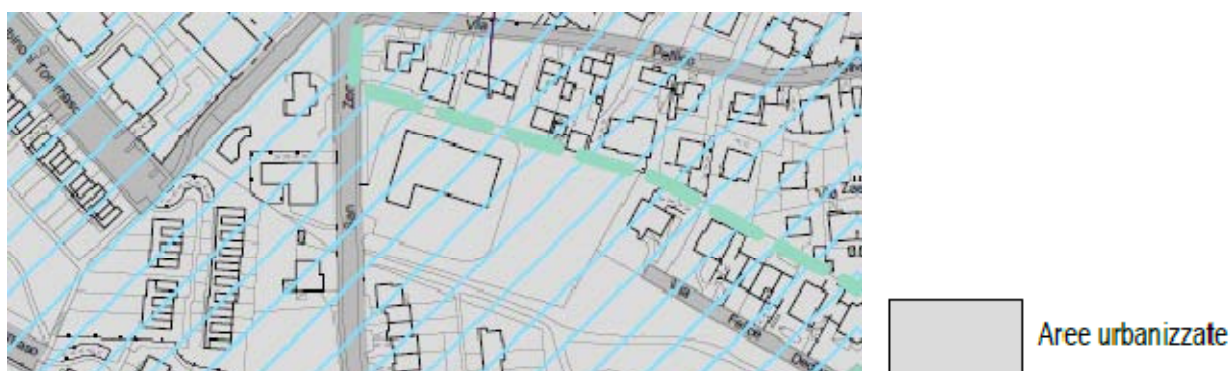
Dalle fotografie sopra riportate, dalle quali si rileva la collocazione e conformazione della zona interessata dal Piano attuativo e si riscontrano le varie tipologie dei fabbricati esistenti, risulta come il prevedere sull'area libera una palazzina residenziale a tre piani, posta ortogonalmente alla fila di edifici esistenti sul confine nord e parallela all'edificio esistente Telecom sia paesaggisticamente una soluzione rispettosa delle indicazioni del vincolo e, peraltro, armoniosa rispetto al contesto.

5.2 -GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO IN ESSO PRESENTI, NONCHÉ LE EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI DALLA PARTE II DEL CODICE

Dalle ortofoto e dalle fotografie sopra riportate si ha già un'idea degli scarsi valori paesaggistici presenti.

Peraltro, l'assenza di particolari valori paesaggistici è confermata anche nella DP14.3 "Verifica del Progetto di Piano con la carta di sintesi delle componenti paesistiche" del Documento di piano del PGT vigente che non rileva alcuna presenza di tali elementi di valore.

fig. 9- Estratto della tav. DP14.3 "Verifica del Progetto di Piano con la carta di sintesi delle componenti paesistiche" del Documento di piano del PGT vigente



5.3- GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

Si tratta, nel caso in questione, di un Piano Attuativo che si sviluppa nel prevedere la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale a tre piani sull'area libera posta dietro l'edificio Telecom, posta ortogonalmente alla fila di edifici esistenti sul confine nord e parallela all'edificio esistente Telecom, che viene mantenuto nello stato di fatto per le ragioni più sopra spiegate.

Gli elementi che caratterizzano l'intervento di progetto (delle sistemazioni a terra e del nuovo fabbricato) sono i seguenti.

L'intero complesso è costituito da due blocchi separati di tre piani ciascuno fuori terra uno a nord verso lago ed uno a sud, disposti su quote diverse per un dislivello di mt. 1.40 per conformarsi all'profilo del terreno che ha una leggera pendenza nella direzione verso lago e per ridurre al minimo sia gli scavi necessari per la realizzazione dell'autorimessa interrata che per le sistemazioni ed i raccordi del terreno intorno all'edificio.

Tra i due blocchi in posizione centrale è collocata una scala aperta e il vano ascensore che collega attraverso delle terrazze i vari livelli abitabili fuori terra con l'autorimessa interrata.

Tipologicamente l'edificio si caratterizza da una serie di ampie terrazze dotate di parapetti in vetro extrachiaro in modo da limitarne la visibilità e mantenere continuità di lettura tra l'interno e l'esterno dell'edificio e con delle schermature con grigliati decorativi realizzati in ferro che scendono da cornicione di copertura fino ai lastrici situati al piano terra, quasi a formare un sipario su tre livelli

Altra caratteristica del complesso sono le ampie aperture finestrate quasi tutte scorrevoli ,realizzate con serramenti in legno colore avorio e dotate di tapparelle motorizzate sempre color avorio chiaro.

Le facciate dei fabbricati dotate di cappotto isolante sono intonacate al civile di color bianco avorio e si distinguono dai i setti di collegamento delle terrazze e del vano scala e i frontalini delle terrazze che sono invece di color tortora, creando un accostamento cromatico particolare..

La copertura dell'edificio e a terrazza praticabile, in parte pavimentata e in parte a verde estensivo

La scelta di introdurre una copertura piana con strato vegetale è dovuta dalla necessità di ridurre al minimo l'alterazione della lettura del paesaggio grazie anche al minor sviluppo dell'altezza complessiva dell'edificio e di garantire maggiori standard termo igrometrici durante tutte le stagioni.

La parte a verde estensivo è stata scelta per il miglioramento di impatto ambientale dell'edificio. Il verde pensile estensivo viene solitamente identificato come "tetto verde" e rappresenta un sistema tecnico per coperture verdi, caratterizzato da spessori ridotti (16 cm), pesi contenuti (115 kg/mq. a massima saturazione) e ridotta manutenzione. Avendo funzioni prevalentemente tecnologiche la scelta viene valutata in funzione del rapporto costi-benefici che produce, spesso mettendo in secondo piano l'aspetto estetico dato dalla vegetazione, composta essenzialmente da una miscela di varietà di "sedum".

Un sistema particolarmente adatto alle coperture di grandi dimensioni e a tutte quelle coperture che a causa della difficile accessibilità richiedono un sistema semplice, senza impianti di irrigazione e con vegetazione adattabile alle condizioni climatiche del luogo, con una elevata capacità di resistere a periodi di siccità, in grado di rigenerarsi ed auto propagarsi in maniera rapida e autosufficiente, tale da non richiedere interventi manutentivi frequenti.

Nel lastrico piano del blocco a sud in posizione più elevata trovano sistemazione i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per la gestione delle parti comuni e per la gestione della piscina, sono collocati direttamente sul lastrico con la delimitazione di un muretto alto 46 cm. che ne impedisce la visione dalle zone circostanti.

Sempre sul lastrico di copertura in prossimità della torretta del vano ascensore è prevista una leggera pensilina rialzata di 2 mt. dal lastrico per mascherare la posa dei blocchi compressore per gli impianti di riscaldamento e rinfrescamento.

In conclusione si ritiene che l'intervento previsto, in sostanza di tipo tradizionale, non crei criticità ma si armonizzi con il contesto.

6- LE ANALISI DI NATURA PAESAGGISTICA CON RIFERIMENTO AL “SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (componente paesistica del P.G.T.) ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

All'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T. “*Sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame dei progetti*” è previsto che:

-il Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del P.G.T., viene definito come “*Sistema dei beni culturali e del paesaggio*” e detta specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione **coerenti con quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004**, dal P.T.R. e dal P.T.C.P.

-per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. rimanda alle specifiche “*N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio*” che costituiscono il documento *PR03A*.

Al **punto 1** del documento *PR03A “N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio”* viene definito il significato di:

Prescrizioni: sono indicazioni prevalenti su altre eventuali previsioni

Indirizzi: sono diretti a fissare obiettivi generali che nell'applicazione diretta non escludono ambiti di discrezionalità

Direttive: sono indicazioni di tutela che possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio.

Al **punto 3** del documento *PR03A “N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio”* viene precisato che sono state individuate unità di paesaggio di maggior dettaglio per meglio rispecchiare le caratteristiche dei contesti e delle relative trasformazioni antropiche per renderne operative le indicazioni formulate.

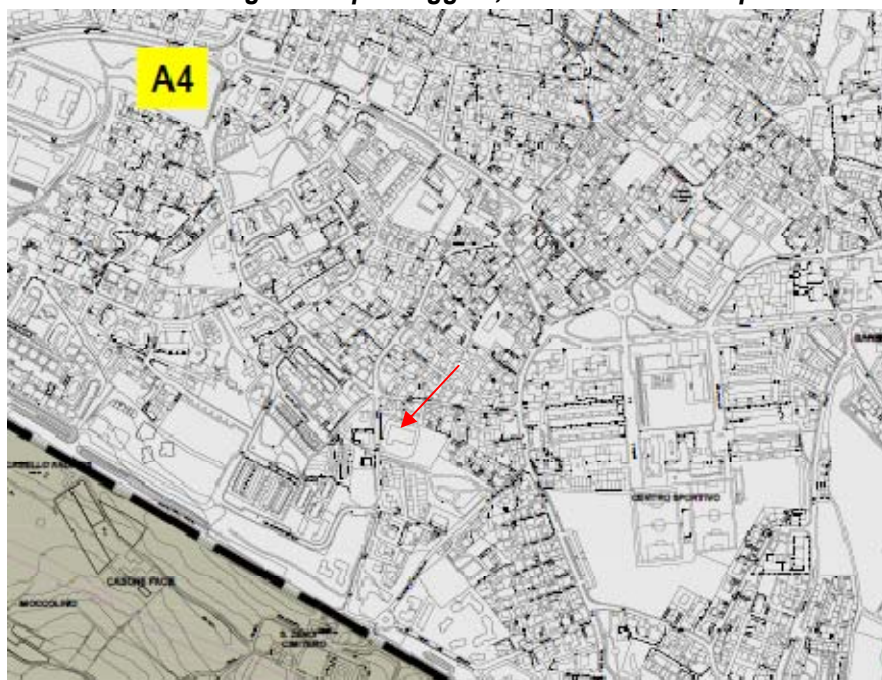
6.1- Gli ambiti omogenei di paesaggio

Gli “*Ambiti omogenei di paesaggio*” sono individuati sulla base delle caratteristiche naturali e storiche del paesaggio in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici.

Viene poi fatta la descrizione degli “*Ambiti omogenei di paesaggio*” e dello scenario paesistico attraverso obiettivi di qualità e indicazioni e azioni per il loro perseguimento, che sono descritte in apposite tabelle.

La zona interessata all'intervento di cui all'oggetto, fa parte dell’”**Ambito degli insediamenti recenti di Desenzano e Rivoltella**” **n. A4** del quale si evidenziano le principali caratteristiche.

Estratto della tav. BP09.7 “Ambiti omogenei di paesaggio”, del Documento di piano del PGT vigente



Componenti paesaggistiche prevalenti

Sistemi paesaggistici

.....L'ambito è interessato dal sistema degli insediamenti rivieraschi e marginalmente dalle ultime propaggini dei cordoni morenici in direzione della linea ferroviaria Milano-Venezia

Componenti paesaggistiche prevalenti

.....L'estesa area edificata è tuttavia segnata dalla presenza di componenti di rilevanza paesistica lineare, quali strade panoramiche e tracciati guida paesaggistici, strade dei vini e percorsi ciclabili. In continuità con l'ambito di Desenzano sono presenti sistemi sommitali dei cordoni morenici.
.....

Classe di sensibilità paesaggistica

La classe di sensibilità alta dell'ambito è determinata e dal rapporto diretto e privilegiato con la risorsa lago...

Obiettivi di qualità

Gli obiettivi di qualità paesaggistica per questo ambito riguardano la conservazione, la trasformazione controllata e la riqualificazione.

Conservazione

Conservazione delle emergenze naturalistiche presenti e relativo mantenimento del massimo grado di sensibilità paesaggistica.

Conservazione delle rilevanze paesistiche del lungolago.

Trasformazione controllata e riqualificazione

Controllo della qualità architettonica degli interventi edilizi e contributo degli stessi al raggiungimento degli obiettivi di conservazione, anche attraverso forme mitigative e compensative.

Indirizzi e azioni di tutela

Per la componente “ambiti ad elevato valore percettivo” non è ammesso l’inserimento di nuovi manufatti edilizi isolati

Le trasformazioni dovranno essere coerenti con la classe di sensibilità dell'ambito garantendo il mantenimento della stessa.

Si rileva inoltre che, ai sensi del punto 5 del PR03A del Piano delle Regole, le aree presenti in tale ambito, non presentano condizioni limitative alla possibile trasformazione a fini urbanistici, ma dovranno comunque rispettare gli obiettivi e indicazioni dell'ambito omogeneo e dei sistemi e componenti di appartenenza

6.2- Le classi di sensibilità paesistica

Al **punto 3.4** delle "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" vengono definite le classi di sensibilità:

- 1-Sensibilità Paesistica molto bassa
- 2-Sensibilità Paesistica medio bassa
- 3-Sensibilità Paesistica media
- 4-Sensibilità Paesistica alta
- 5-Sensibilità Paesistica molto alta

La zona interessata è compresa nella **4^a classe** di Sensibilità Paesistica alta.

Estratto della tav. BP09.6 "Classi de sensibilità paesistica", del Documento di piano del PGT vigente



Al **punto 8** del documento PR03A "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" vengono descritte le indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate negli ambiti omogenei di paesaggio e viene indicato il livello di cogenza delle indicazioni per ciascuna componente paesaggistica.

Per quanto riguarda l' "**Ambito degli insediamenti recenti di Desenzano e Rivoltella**" n. A4, vengono dettate le seguenti indicazioni a seconda della classe di sensibilità paesistica, dove "P" sta per prescrizioni, "I" sta per indirizzi e "D" sta per direttive.

punto 8.1- componenti del paesaggio fisico naturale

8.1.3- vegetazione naturale e erbacea: "P" per la classe di sensibilità 4

non si riscontra sull'area interessata la presenza di vegetazione naturale e erbacea

8.1.4- zone umide, paludi, vegetazione palustre e delle torbiere: "P" per la classe di sensibilità 4

non si riscontra sull'area interessata la presenza di zone umide, paludi, vegetazione palustre e delle torbiere

8.1.7- morfologia lacustri, zone di rispetto del litorale: "P" per la classe di sensibilità 4

l'intervento è previsto all'interno dell'area di proprietà e non interessa la morfologia lacustre né il litorale

8.1.8- sistemi sommitali dei cordono morenici del Garda: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata dai sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda

8.1.9- corpi idrici: "P" per la classe di sensibilità 4

l'area oggetto di intervento non è interessata da percorsi di corpi idrici

8.1.11.e.12-formazioni ripariali e canneti: "P" per la classe di sensibilità 4

l'area oggetto di intervento non è interessata da formazioni ripariali.

punto 8.2- componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

8.2.13 e 8.2.14- seminativi arborati e semplici: "I" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata da seminativi arborati e semplici

8.3-componenti del paesaggio storico culturale

8.3.1- strade di interesse storico (romana): "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata da strade storiche ma non di interesse storico (romana)

8.3.2- rete ferroviaria storica: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata dalla rete ferroviaria storica

8.3.3-testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata coltivazioni agrarie e/o parcellizzazioni

da 8.3.4 a 8.3.12- chiese, palazzi, ville, ecc.: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata dalla presenza degli edifici elencati in tale capitolo.

8.4- componenti del paesaggio urbano

da 8.4.2 a 8.4.19- aree per le varie trasformazioni: "P" per la classe di sensibilità 4

si tratta di intervenire su un compendio immobiliare in zona compresa nel tessuto urbano consolidato,

8.5- rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

8.5.1- ambiti ad elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determina la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività: "P" per la classe 4

8.5.4-visuali panoramiche e sensibili: "P" per la classe di sensibilità 4

8.5.5- percorsi di interesse paesaggistico: strade panoramiche, tracciati guida paesaggistici, percorso Basso Garda e percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, itinerari di fruizione paesistica: "P" per la classe 4

8.5.6-corridoi di valorizzazione paesistica: "P" per la classe di sensibilità 4

6.3-Valutazione dell'incidenza paesistica del progetto

Dopo tutte le descrizioni e valutazioni sopra riportate si procede alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto secondo le indicazioni di cui alla tabella, punto 6.1 delle "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" e con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045, nella quale il grado di incidenza paesistica dei progetti (giudizio complessivo) è da esprimersi dal progettista in forma numerica secondo la seguente associazione:

1 = incidenza paesistica molto bassa

- 2 = incidenza paesistica bassa
 3 = incidenza paesistica media
 4 = incidenza paesistica alta
 5 = incidenza paesistica molto alta

Pur competendo al progettista le valutazioni sul grado di incidenza paesistica del progetto, le “N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio” hanno assegnato alle varie incidenze alcuni parametri (riportati nella tabella che segue) per dare al progettista una scala di valori ai quali riferirsi per l'esame dell'incidenza paesistica; per cui nelle valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ci si riferirà a detti parametri assegnando punteggi proporzionati secondo la scala di valori delle incidenze paesistiche sopra riportata:

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	Valutazioni effettuate
1-Incidenza morfologica e tipologica	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo (max <0,50)	Il progetto si adegua ai caratteri morfologici dei luoghi,
	alle forme naturali del suolo (max <0,30)	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali (max <0,30)	Si è adottata una tipologia costruttiva che si può ritenere affine all'intorno esistente
	alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico (max <0,15)	conservazione o alterazione della continuità della relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici (max <0,20)	Il progetto si inserisce in modo da salvaguardare la relazione tra elementi storico culturali, tra elementi naturalistici e alle forme compositive del paesaggio caratterizzato da un contesto urbano antropizzato
	Alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale (max <0,05)		
Peso complessivo max <1,50			Valutazione del peso complessivo del progetto= 1,10 (rispetto al massimo di <1,50)

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
2-Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale (max <0,50)	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti del contesto, inteso come intorno immediato (<max 0,50)	Si è adottata una tipologia non invasiva nel contesto e rispettoso dei modi linguistici pur con qualche elemento innovativo
Peso complessivo max <1,00			Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,95 (rispetto al massimo di <1,00)

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
3-Incidenza visiva	ingombro visivo (max <0,35)	Ingombro visivo (max <0,40)	Si è progettato l'edificio posizionandolo sull'area libera e in modo da compromettere il meno

Peso complessivo max <1,50			possibile la visione paesaggistica d'insieme
	contrasto cromatico (max <0,25)	Occultamento delle visuali rilevanti (<0,25)	Non siamo in presenza di visuali privilegiate; l'edificio si colloca comunque all'interno del sistema urbano consolidato
	alterazione dei profili e dello skyline (max <0,15)	Prospetto su spazi pubblici (max <0,10)	Lo skyline viene di fatto consolidato attraverso l'inserimento di un nuovo edificio non dissonante rispetto all'esistente Valutazione del peso complessivo del progetto= 1,40 (rispetto al massimo di <1,50)

		note
4-Incidenza Ambientale	alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale (max <0,50)	Non si ravvisa compromissione della fruizione sensoriale (uditiva e olfattiva) del contesto paesistico-ambientale in quanto trattasi di tradizionale intervento
Peso complessivo max <0,50		Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,25 (rispetto al massimo di <0,50)

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
5-Incidenza Simbolica	adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo (max <0,25)	Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) (max <0,25)	Il progetto si adegua al contesto
Peso complessivo max 0,50			Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,25 (rispetto al massimo di <0,50)

Totale pesi= < 5,0

Il peso complessivo del progetto, secondo le valutazioni sopra espresse e rapportate al peso complessivo max di 5,00, **risulta di 3,95**, corrispondente ad un **grado di incidenza del progetto alta (di grado 4)**.

La classe di sensibilità del sito (classe 4, alta) è stabilita negli atti del P.G.T, vedi **Estratto della Tav. DP 10.6 "Sistema dei beni culturali e del paesaggio – Classi di sensibilità paesistica"**, riportata al punto 6.2 della presente relazione.

Per cui il risultato finale, dall'incrocio fra la classe di sensibilità del sito (classe 4, alta) e il grado di incidenza del progetto (grado 4, incidenza del progetto alta) è riportato nella tabella che segue e risulta pari al valore di **16**, che si pone **sopra la soglia di rilevanza** (fissata nel valore di < 6), e **leggermente sopra la soglia di tolleranza** (fissata nel valore di >= 15).

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto ↓				
	1 <i>molto bassa</i>	2 <i>bassa</i>	3 <i>media</i>	4 <i><u>alta</u></i>	5 <i>molto alta</i>
5 molto alta	5	10	15	20	25
4 alta	4	8	12	⇒ 16 ⇐	20
3 media	3	6	9	12	15
2 bassa	2	4	6	8	10
1 molto bassa	1	2	3	4	5

Circostanza questa che prevede che i progetti sopra la soglia di tolleranza vanno sottoposti, in caso di procedura normale, all'esame della Commissione per il Paesaggio.

Nel caso specifico siamo anche in presenza di vincolo paesaggistico e di procedura speciale, SUAP, nel contesto della quale la Soprintendenza è invitata a partecipare alla Conferenza dei Servizi con la possibilità di esprimersi in merito.

7- CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e della diversificate valutazioni svolte sulla situazione e caratteristiche dei luoghi e sul progetto, nonché del suo rapporto con i luoghi stessi, condotte sulla base delle indicazioni contenute nel vincolo paesaggisti e nelle "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" si ritiene di poter concludere che il progetto è compatibile, sotto il profilo paesistico, con i valori tutelati dal vincoli e descritti nel piano paesistico comunale.

Data 22 ottobre 2019

Richiedente
Società **L.E.D.A. S.R.L.**
Il legale rappresentante
Ambrosio Gianfranco

Progettista
dott. arch. Fabio Belloni